

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

МАКАРОВА ВІКТОРІЯ ВІКТОРІВНА

УДК 332.2.021.8(043.3)

**ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОБМЕЖЕННЯ РОЗВИТКУ
ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН
В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ВИРОБНИЦТВІ**

Спеціальність 08.00.06 – економіка природокористування
та охорони навколишнього середовища

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Суми – 2015

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Сумському державному університеті Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник - доктор економічних наук, професор
Теліженко Олександр Михайлович,
Сумський державний університет,
завідувач кафедрою управління.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Мішенін Євген Васильович,
Українська академія банківської справи,
професор кафедри теоретичної
і прикладної економіки;

кандидат економічних наук
Миргород Марина Миколаївна,
Харківський національний
аграрний університет ім. В.В. Докучаєва,
доцент кафедри землевпорядного проектування.

Захист відбудеться «26» січня 2016 року о 16⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 55.051.01 Сумського державного університету за адресою: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2, корпус М, ауд. 412.

З дисертацією можна ознайомитись в бібліотеці Сумського державного університету за адресою: 40007, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2.

Автореферат розісланий «25» грудня 2015 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Є.І. Нагорний

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Формування ефективних земельно-орендних відносин в сільськогосподарському товарному виробництві та екологізація використання земельно-природного комплексу є важливим напрямком реформування економіки України. Впровадження нових форм власності на землі сільськогосподарського призначення, трансформація земельних відносин об'єктивно сформували новітні нормативи і правила використання, відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу України. Водночас, застосовані у сільськогосподарському товарному виробництві механізми управління земельними, і в тому числі земельно-орендними, відносинами, адміністративно-інспекційні та фіскальні важелі не несуть у собі, як правило, економічного стимулювання власників та користувачів сільгоспугідь у раціональному використанні та відтворенні земельних ресурсів, а отже не можуть активно впливати на суб'єктів оренди землі щодо дотримання вимог державної екологічної політики та розвитку сталого землекористування.

Питанням земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві значну увагу приділено в наукових працях Богач Л.В., Данкевича В.Є. Іванюка І.В., Ільків Н.В., Кірейцевої О.В., Кустовської О.В., Мармуль Л.О., Саблука П.Т., Третяка А.М., Хвесика М.А., Чаплигіної О.В., Шкільова О.В., Єрмакова О.Ю. та ін.

Вагомим внеском у дослідження еколого-економічної компоненти орендних відносин в сільськогосподарському виробництві є доробки вітчизняних вчених: Бабміндри Д.І., Балацького О.Ф., Бистрякова І.К., Богіри М.С., Галанця В.Г., Гарнаги О.М., Грановської Л.М., Гуторова О.І., Гуцуляка Г.Д., Добряка Д.С., Дорош О.С., Кваши С.М., Купінець Л.Є., Курильців Р.В., Мартина А.Г., Миргород М.М., Мішеніна Є.В., Мельника Л.Г., Новаковського Л.Я., Ступеня М.Г., Тархова П.В., Трегобчука В.М., Ульяновченка О.В., Шквіра М.І. та ін. Однак, на сьогодні такими, що потребують подальших досліджень, є проблеми впливу еколого-економічних обмежень на формування земельно-орендних відносин в регіональних системах сільськогосподарського виробництва.

Визнаючи необхідність підвищення ефективності використання земельних угідь із врахуванням екологічної складової, науковий досвід із сталого розвитку орендних відносин має, на наш погляд, поглиблюватися і набирати нових форм практичного втілення. Актуальність визначених проблем оренди сільгоспугідь, їх прикладне значення та недостатній обсяг теоретичних досліджень, зумовили головну мету та задачі дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано у контексті пріоритетних напрямів державних і регіональних програм з тем: Концепція національної екологічної політики України на період до 2020 року, схваленої Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.10.2007 р. за № 880-р та Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 25.07.2006 р. за № 1001). Тематика дисертаційної роботи відповідає основним науковим напрямам та найважливішим проблемам фундаментальних досліджень на 2014-2018 роки, які були затверджені постановою Президії НАН України від 20.12.2013 № 179, безпосередньо: п. 3.1.16

«Економіка природокористування й охорони навколишнього середовища»; п. 3.1.25 «Природозбереження та раціональне природокористування».

Дисертаційні дослідження виконані згідно до напрямів науково-дослідних тем Сумського державного університету, зокрема: «Дослідження інформаційних систем забезпечення механізму управління земельними відносинами підприємств на 2009-2011 роки» (№ ДР 0109U008039), де автором було обґрунтовано інтеграцію механізму економічного стимулювання суб'єктів оренди в загальну систему управління земельно-орендними відносинами; «Дослідження процесів управління земельними відносинами підприємств в ринкових умовах на 2009-2011 роки» (№ ДР 0109U008036), де автором роботи сформульовані принципи стимулювання інвестиційної зацікавленості орендарів сільгоспугідь у забезпеченні природоохоронних заходів; «Діагностика механізму управління земельними відносинами на підприємствах в умовах ринку земель на 2009-2011 роки» (№ ДР 0109U008037), де автором надані основні напрямки вдосконалення системи управління земельними відносинами з урахуванням екологічної складової земельних відносин; «Діагностика механізмів формування земельних відносин сільгоспвиробників на 2009-2011 роки» (№ ДР 0109U008038), де автором розроблені методичні підходи до визначення розміру збитків через пошкодження орендованих земельних угідь.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є вдосконалення земельно-орендних відносин за урахування суб'єктивних та об'єктивних еколого-економічних обмежень як передумови розвитку ефективного та екологічно сталого землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Для досягнення заданої мети дослідження було визначено до вирішення такі основні завдання:

- дослідити теоретичні основи функціонування земельно-орендних відносин та проаналізувати фактори, що впливають на економічну та екологічну складові суспільно-земельних відносин;
- виявити виробничі загрози, пов'язані з еколого-економічними обмеженнями розвитку орендних відносин в сільськогосподарському виробництві;
- проаналізувати стан земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві та обґрунтувати методичні підходи до оптимізації договірних домовленостей власників і користувачів земельних угідь;
- дослідити суб'єктивні та об'єктивні протиріччя методичних підходів щодо відшкодування втрат суб'єктів орендних відносин у разі погіршення якісних властивостей орендованих сільськогосподарських угідь;
- визначити комплекс організаційно-економічних заходів, які можуть сприяти поліпшенню екологічного стану орендованих земель;
- удосконалити механізм економічного стимулювання суб'єктів орендних відносин з метою екологізації використання орендованих сільгоспугідь.

Об'єктом дослідження є земельно-орендні відносини як об'єктивна основа розвитку сталого землекористування в сільськогосподарському виробництві.

Предметом дослідження є сукупність еколого-економічних обмежень щодо інтересів держави, власників та користувачів сільськогосподарських угідь, задіяна в забезпеченні екологічно орієнтованого землекористування на умовах оренди.

Методи дослідження. Методологічною базою дисертаційного дослідження є загальні засади фундаментальної економічної теорії, концептуальні положення економіки природокористування та охорони навколишнього середовища, наукові доробки як вітчизняних, так і зарубіжних вчених. У роботі використані емпіричні, узагальнюючі та практичні методи дослідження, зокрема: 1) *аналітичний* – для виявлення і теоретичного узагальнення наукових досліджень в площині існуючих форм земельних відносин та структури сільськогосподарського виробництва; 2) *системного аналізу* – для вивчення факторів впливу на екологічну та економічну складові земельних відносин в Україні; 3) *порівняльного аналізу* – для визначення прогностичних показників підвищення рівня ефективності сільського господарства за умов оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку земельних відносин; 4) *економіко-математичного аналізу* – для вивчення динаміки процесів, пов'язаних з використанням земельних ресурсів, їх збереженням, відтворенням та охороною; 5) *статистичний, табличний та графічний* – для демонстрації напрямків удосконалення механізму економічного стимулювання суб'єктів оренди.

Інформаційною базою дослідження були Закони України, Укази Президента України, нормативні акти Верховної Ради України, накази Міністерства аграрної політики та продовольства України, інформаційні матеріали Державного комітету статистики України, Головного управління статистики у Сумській області, дані Держземагентства України, Головного управління Держземагентства у Сумській області, публічна інформація Головного управління агропромислового розвитку Сумської області та районних управлінь агропромислового розвитку у Сумській області; показники бухгалтерської звітності сільськогосподарських підприємств; результати вибіркового спостереження, проведених автором.

Наукова новизна одержаних результатів визначається тим, що в дисертації розвинуті теоретичні основи та науково-методичні підходи до вирішення еколого-економічних проблем земельно-орендних відносин як передумови забезпечення екологічно сталого використання сільськогосподарських земель.

Найвагоміші теоретичні та практичні результати, які висвітлюють наукову новизну даних досліджень, полягають у наступному:

вперше:

– розроблено механізм оптимізації еколого-економічних обмежень з метою підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель, сутність якого полягає у коригуванні нормативної грошової оцінки землі із застосуванням, розподілених згідно до природно-кліматичних зон, факторів: еродованість земель, рівень деградації, ухил рельєфу, норми винесення добрив, що забезпечує еколого-орієнтований підхід до оренди земель сільськогосподарського призначення із різними якісними властивостями в різних природно-кліматичних умовах.

удосконалено:

– науково-методичний підхід до визначення розміру ставок орендної плати за сільгоспугіддя, який, на відміну від існуючих, базується на їх диференціації у відповідності до правового статусу суб'єктів оренди та урахування покладених на одного із суб'єктів витрат щодо здійснення заходів по збереженню і відновленню якісних властивостей орендованих угідь;

– науково-методичні положення щодо обґрунтування оптимального строку оренди сільськогосподарських земель, що базуються на використанні еколого-економічних регуляторів: терміни проведення сівозміни та внесення добрив, періоди окупності інвестицій і терміни користування кредитними ресурсами, що дозволяє встановити баланс між інтересами власників земель та їх орендарями відносно отримання рентного доходу та раціонального використання і охорони сільськогосподарських угідь;

– методичні підходи до визначення розмірів заподіяних еколого-економічних збитків у разі втрати або погіршення якості сільськогосподарських угідь окремо для землевласників та землекористувачів, які, на відміну від існуючих, мають різну структуру та враховують: витрати на юридичний супровід вилучення та передачі землі у користування; витрати на землевпорядні роботи; втрати через невиконання взятих зобов'язань, втрачену вигоду; додаткові операційні витрати та витрати через кредитні позики, що є основою для прийняття управлінських рішень із забезпечення сталого землекористування.

дістали подальшого розвитку:

– структурно-логічна сутність поняття «справедлива орендна плата», під якою розуміється грошова сума, отримана на відкритому ринку прав оренди сільськогосподарських земель, за яку міг би відбутися обмін активами за умови комерційної угоди між зацікавленими сторонами, які володіють необхідною інформацією, діють добровільно та зацікавлені у відтворенні продуктивних якостей землі, що, на відміну від існуючих визначень, враховує вплив на величину орендної плати як економіко-правових, так і екологічних факторів;

– науково-методичний підхід до формування механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин, який, на відміну від існуючих, передбачає урахування економічних інтересів кожного із суб'єктів оренди землі і екологічних інтересів суспільства, що удосконалює екологобезпечне використання та охорону сільгоспугідь та підвищує результативність у прийнятті господарських рішень.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані науково-методичні та практичні результати дослідної роботи були використані: Головним управлінням Держземагенства у Сумській області (лист впровадження № 28-18-0.10-2917/2-14 від 09.04.2014 р.), відділом Держземагенства у Краснопільському районі Сумської області (лист впровадження від 17.03.2014 р.), Державною інспекцією сільського господарства в Сумській області (довідка впровадження № 1495 від 08.04.2014 р.), у діяльності ТОВ Агрофірма «Псьол», с. Велика Рибиця Краснопільського району Сумської області (довідка впровадження від 18.03.2014 р.) та фермерського господарства «Світанок», смт. Велика Писарівка Великописарівського району Сумської області (довідка впровадження від 10.03.2014 р.). Напрацювання дисертаційної роботи використані у навчальному процесі на факультеті економіки та менеджменту Сумського національного аграрного університету при викладанні дисциплін «Аналіз виробничої та комерційної діяльності», «Економічний аналіз», «Статистика» та «Інвестиційний аналіз» (акт № 887/1 від 31.03.2014 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, в якій реалізовано авторський підхід до управління земельно-орендними відносинами сільськогосподарських товаровиробників та запропоновано напрями удосконалення

системи орендних домовленостей. Наукові положення, висновки та пропозиції, що виносяться на захист, були отримані автором самостійно. Внесок автора наведено в переліку опублікованих наукових праць за темою дисертації.

Апробація результатів дисертації. Базові аспекти наукового дослідження доповідалися та обговорювалися на профільних науково-практичних конференціях різного представництва, зокрема на: Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми обліку, аудиту, менеджменту за умов глобалізації економіки» (м. Харків, 2008 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Аграрний форум – 2008» (м. Суми, 2008 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Динаміка наукових досліджень – 2009» (Польща, 2009 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Наука: теорія, практика – 2009» (Польща, 2009 р.); V Міжнародній науково-практичній конференції «Провідні наукові розробки – 2009» (Чехія, 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток сфери агробізнесу в Україні: проблеми, успіхи та перспективи» (м. Житомир, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Аграрний форум – 2011» (м. Суми, 2011 р.); II Міжнародній науковій конференції «Конкурентоспроможність економіки України: теорії, моделі, механізми» (м. Херсон, 25-26 січня 2013 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції за міжнародної присутності «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки і фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3-4 квітня 2015р.); Науково-практичних конференціях викладачів, аспірантів і студентів Сумського НАУ (м. Суми, 2008 - 2015 рр.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження опубліковані у 26 наукових доробках загальним обсягом 5,7 друк. арк. (із них особисто автору належить 5,5 друк. арк.), у тому числі: 1 підрозділ у колективній монографії; 8 статей у наукових фахових виданнях України; 1 стаття у науковому періодичному виданні іншої держави відповідно до наукового напрямку, в межах якого підготовлено дисертацію; 1 стаття в інших наукових виданнях України (у співавторстві); 15 публікацій у матеріалах науково-практичних конференцій.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел із 210 найменування, 16 додатків. Загальний обсяг дисертації – 238 сторінок, у тому числі основного тексту 187 сторінки, 53 таблиці на 51 сторінці, 31 рисунок на 30 сторінках, список використаних джерел на 20 сторінках, додатки на 21 сторінці.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет та методи дослідження, висвітлено наукову новизну, практичне значення одержаних результатів і особистий внесок автора у вирішення поставлених завдань, приведено відомості про апробацію окремих положень наукового дослідження та їх використання у діяльності організацій, установ і сільськогосподарських підприємств Сумської області.

У першому розділі «*Теоретико-методологічні основи земельних відносин в сільськогосподарському виробництві*» розглянуто теоретичні основи та визначено структуру земельно-орендних відносин сільськогосподарських виробників, розкрито методологію впливу еколого-економічних регуляторів на рівень орендних відносин,

досліджено існуючу законодавчо-нормативно базу землекористування, обґрунтовані методичні підходи щодо вирахування платіжних зобов'язань сільгоспвиробників за користування земельними ресурсами сільськогосподарського призначення, надано перелік завдань, які планується вирішити в межах наукового дослідження.

Встановлено, що функціонування земельно-орендних відносин відбувається за умов реформування системи власності на землю. Її трансформація є причиною таких негативних наслідків як невідповідність сільськогосподарського землекористування екологічним стандартам та нормативам, погіршення родючості земель, виснаження поверхневого шару ґрунтів, надмірна розораність полів, інтенсивне використання землі. І тому, раціональне використання, відтворення та охорона земель в сучасних умовах залишається одним з головних чинників взаємних прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин у процесі володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення.

Визначено, що розвиток земельних відносин представляє собою систему заходів, яка спрямовані на реалізацію земельної політики держави відносно стимулювання суб'єктів оренди землі до раціонального використання і відновлення регіональних земельно-природних комплексів. Виявлено, що базою функціонування механізму земельних відносин є взаємозв'язок і взаємодія адміністративно-правової, землевпорядної, економічної, екологічної, організаційної, соціально-психологічної, політичної та інформаційно-консультативної складових.

Доведено, що система еколого-економічних обмежень (табл. 1) є інтегративним виразом єдності задач із підвищення ефективності у використанні сільськогосподарських угідь та забезпечення раціонального використання і охорони земельно-ресурсного потенціалу країни. Запропонований підхід повинен узгодити суб'єктні (приватні) інтереси власників і користувачів земель та суспільні (публічні) інтереси усього суспільства. Отже, термін «обмеження» можна розуміти як норми, правила, заборони, домовленості, які виникають на підґрунті юридично закріплених фактів, визнаних за земельним законодавством або визначених у договорі оренди сільськогосподарських угідь.

Узгодження інтересів, вимог та претензій суб'єктів оренди має призвести до поступової, спрямованої та закономірної зміни усієї системи земельних відносин, що забезпечить сталий розвиток суспільно-виробничого середовища на селі.

Виявлено, що еколого-економічний підхід до ведення сільськогосподарського виробництва за своєю сутністю є основним фактором у формуванні системи сталого землекористування. Обґрунтовано, що позитивним ефектом взаємодії екологічної та економічної складових земельно-орендних відносин є запровадження ринкового механізму еколого-економічного стимулювання землекористувачів (як власників землі, так і орендарів) відносно збереження, відтворення і ефективного використання земельно-природного ресурсу у сільськогосподарському виробництві, в результаті чого можна очікувати зменшення забрудненості сільськогосподарських земель, підвищення урожайності та якісного стану сільськогосподарських угідь.

Визначено, що в процесі адаптації земельних відносин до ринку оренди землі, буде зростати важливість встановлення достатнього для ефективного провадження організаційно-економічних і агрономічно-екологічних заходів терміну оренди угідь та справедливої орендної плати за використання землі.

**Еколого-економічні обмеження у використанні земель
сільськогосподарського призначення (поточним станом на 01.06.2015 року)**

ПРАВОВІ АКТИ	ЗМІСТ ОБМЕЖЕНЬ	МОЖЛИВІ НАСЛІДКИ
ОБМЕЖЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ СПРЯМОВАНОСТІ		
Роз. II, г. 4, ст. 20, п. 5 Земельний Кодекс України	Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду	Псування чи втрата сільгоспугідь за умови використання земель не за вимогами закону
Роз. III, г. 15, ст. 96, п. 1 Земельний Кодекс України	Землекористувачі зобов'язані: а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни рельєфу; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі	Законодавчо визнана відповідальність землевласників та землекористувачів за використання земель не у відповідності до їх цільового призначення
Роз. III, г. 15, ст. 153 Господарський Кодекс України	Суб'єкт господарювання, здійснюючи господарську діяльність, зобов'язаний: - здійснювати заходи із запобігання псуванню, забрудненню і виснаженню природних ресурсів, не допускати зниження їх якісних властивостей;	Відповідальність суб'єктів орендних відносин за фактом втрати сільгоспугіддями якісних властивостей
Роз. IV, ст. 24 ЗУ «Про оренду землі»	Орендодавець зобов'язаний: - передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди	Розірвання договору оренди сільгоспугідь за недотримання вимог законодавства а галузі природоохоронної діяльності і орендних відносин
Роз. IV, ст. 25 ЗУ «Про оренду землі»	Орендар земельної ділянки зобов'язаний: - виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі	
ОБМЕЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СПРЯМОВАНОСТІ		
Роз. III, г. 15, ст. 93 Земельний Кодекс України	Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років	Необхідність розробки науково-обґрунтованих методичних підходів до визначення мінімального та максимального строків використання земель
Роз. III, г. 15, ст. 93, п. 10 Земельний Кодекс України	Строк оренди земельних ділянок для ведення сільськогосподарського товарного виробництва не може бути меншим як 7 років	
Роз. III, г. 15, ст. 96, п. 1 Земельний Кодекс України	Землекористувачі зобов'язані: в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату	Фінансові санкції у відповідності до закону та договору оренди
ст. 274, п. 274.1 Податковий Кодекс України	Ставка податку для сільськогосподарських угідь встановлюється у розмірі не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки	Необхідність розробки рекомендаційної шкали нормативів податку та рентної плати за землю з урахуванням певного виду сільгоспземель та території розташування
ст. 288, п. 288.5 Податковий Кодекс України	Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може: - бути меншою 3% нормативної грошової оцінки; - перевищувати 12% нормативної оцінки	
Кн. III, роз. I, г. 23, ст. 323 Цивільний Кодекс України	Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження майна несе його власник, якщо інше не встановлене договором чи законом	Необхідність розробки науково-обґрунтованих методичних підходів до визначення розмірів втрат (збитків) власників та користувачів земель
Роз. III, г. 15, ст. 153 Господарський Кодекс України	Суб'єкт господарювання, здійснюючи господарську діяльність, зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані ним власнику	

Обґрунтовано, що справедлива орендна плата за землю – це грошова сума на відкритому ринку землі, за яку міг би відбутися обмін активом за умови комерційної угоди між обома зацікавленими сторонами, коли продавець і покупець володіють усією необхідною інформацією й діють добровільно та заінтересовані у відтворенні продуктивних властивостей орендованих сільгоспугідь.

Встановлено, що в сфері земельно-орендних відносин сьогодні є не вивченими та науково не обґрунтованими питання щодо визначення ринкової грошової вартості земельних угідь сільськогосподарського призначення як підґрунтя для вирахування справедливої орендної плати за використання чужої землі. Виявлено умови, за яких наявна нормативно-правова база сприятиме розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві, а саме, коли виробник сільськогосподарської продукції разом з підвищенням ефективності господарювання, буде зацікавлений у відтворенні природного ресурсу сільгоспугідь. Обґрунтовано, що існуюча фіскальна система виконує, наразі, номінальні функції спостереження і корегування платіжних зобов'язань землекористувачів та не запроваджує заходів стимулюючого характеру. За цих умов, запропоновано основні напрями сталого розвитку земельно-орендних відносин сільськогосподарських виробників шляхом оптимізації еколого-економічних регуляторів орендних домовленостей.

У другому розділі «Аналіз сучасного стану земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві» було досліджено ціннісні характеристики та якісно-продуктивні властивості ґрунтів сільгоспугідь й визначено тенденцію відносно втрати виробничими землями регіону продуктивних якостей та екологічно-просторової стабільності. Розміри наявної орендної плати за земельні угіддя в сільськогосподарських підприємствах відповідно до природно-кліматичних зон Сумської області наведено в табл. 2.

Таблиця 2

Показники земельно-орендних відносин в сільськогосподарських підприємствах за природно-кліматичними зонами Сумської області (станом на 01.01.2014 року)

Показники	Зони		По області
	Лісостеп	Полісся	
Кількість господарств в групі, од.	250	91	341
Термін договорів оренди, роки	10	9	8,5
Середній розмір ставки орендної плати, %	3,1	2,7	2,9
Орендна плата на 1 га ріллі, грн.: середня величина	664,29	363,15	609,0
мінімальна	469,2	242,8	242,8
максимальна	772,0	526,6	772,0
співвідношення показників	1:1,6	1:2	1:3
Припадає на одне господарство сільськогосподарських угідь, тис. га:			
ріллі	10,13	4,75	8,63
Припадає ріллі на 1 середньооблікового працівника, тис. га	7,44	2,32	6,02
Рівень рентабельності (збитковості), %	0,09	0,1	0,09
	21,2	13,3	17,3

Дані табл. 2 свідчать, що в різних природно-кліматичних зонах розмір оренди суттєво коливається: від 242,8 грн. до 772,0 грн. Визначена диференціація розміру орендної плати в розрізі окремих сільськогосподарських структур: співвідношення показників мінімальної та максимальної орендної плати в Лісостеповій зоні складає 1:1,6, зоні Полісся 1:2. При цьому виявлено, що значних коливань розміру орендної плати в розрізі організаційно-правових структур господарювання не спостерігається.

Щодо забезпеченості підприємств сільськогосподарськими угіддями та ріллею, то їх найбільша середньозважена площа спостерігається в Лісостеповій зоні (10,13 та 7,44 тис. га). Однак, в розрахунку на 1 середньооблікового працівника найбільша площа ріллі (0,1 тис. га) виявляється в підприємствах Поліської зони. Найбільш ефективно угіддя використовуються на підприємствах Лісостепової зони. Свідченням цьому є рівень рентабельності їхньої сільськогосподарської діяльності, яка становить 21,2%. Діяльність сільськогосподарських підприємств зони Полісся є також рентабельною і має рівень рентабельності 13,3%. Середній рівень рентабельності (17,3%) по області свідчить про те, що сільськогосподарська діяльність є прибутковою.

В роботі досліджено вплив основних критеріїв землекористування екологічно-природного (площа сільськогосподарських угідь, розораність землі, ерозія ґрунтів, деградація земель, урожайність основних культур тощо) та економічного (кількість укладених договорів оренди, рівень рентабельності орендаря, щільність потенційних орендарів, середньозважений строк оренди та величина орендної плати) характеру на розвиток земельно-орендних домовленостей в сільськогосподарських структурах у розрізі адміністративних районів Сумської області. Оскільки отримати кількісні значення для всього масиву еколого-економічних факторів не є можливим, аналіз проводився в наближенні лінійної регресії для факторів: y – орендна плата за 1 га сільгоспугідь, грн.; x_1 – кількість договорів оренди, од.; x_2 – нормативна грошова оцінка землі, грн.; x_3 – рівень рентабельності сільськогосподарських систем, %; x_4 – наявність потенційних орендарів, од.; x_5 – середній строк оренди, років; x_6 – рівень розораності угідь, %; x_7 – площа деградованих земель, га.

Отримана регресійна модель лінійної залежності має наступний вигляд:

$$y = 109,5493 + 0,0112 x_1 + 0,0278 x_2 + 3,1094 x_3 - 3,6354 x_4 - 15,1541 x_5 - 2,0352 x_6 + 2,3404 x_7 \quad (1)$$

В табл. 3 приведено значення коефіцієнтів еластичності.

Таблиця 3

Коефіцієнти еластичності факторів досліджуваної регресійної моделі

Показник	Фактори						
	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5	x_6	x_7
Коефіцієнт еластичності	0,239	0,994	-	0,126	0,256	-	0,055

Визначено, що найбільший вплив на вираховання розмірів орендної плати (y) мають показники грошової оцінки сільгоспугідь ($x_2 = 0,994$) та середньозваженого строку оренди ($x_5 = 0,256$). Усі інші фактори земельно-орендних відносин впливають на розмір орендної плати менш суттєво.

Згідно результатів досліджень виявлено, що існуючі підходи до визначення втрат, завданих власникам землі та землекористувачам, залишаються на сьогодні не досконалими, а розрахункові методичні підходи стосуються, насамперед, земель державної (комунальної) власності і не можуть бути задіяними в судових спорах між громадянами (юридичними особами) як приватними власниками чи користувачами сільгоспугідь. За цих умов запропоновано методичні підходи до визначення розмірів

збитків, понесених власниками приватних земель (формула 2) та користувачами орендованих сільгоспугідь (формула 3):

$$Z_{B3} = PB_{Д} + B_{АП} + B_{ПП} + B_3 + B_У, \quad (2)$$

де: Z_{B3} – збитки власника земельної ділянки, грн.; $PB_{Д}$ – ринкова вартість земельної ділянки, грн.; $B_{АП}$ – витрати на агрономічну підготовку ділянки, грн.; $B_{ПП}$ – витрати на юридичний супровід, грн.; B_3 – втрати, пов'язані із зобов'язаннями власника землі, грн.; $B_У$ – втрачена вигода власника земельної ділянки, грн.

$$Z_{O3} = BB_O + B_{АП} + B_{ПП} + B_{КП} + B_{O3} + B_{УO}, \quad (3)$$

де: Z_{O3} – збитки орендаря земельної ділянки, грн.; BB_O – виробничі витрати орендаря землі, грн.; $B_{АП}$ – витрати на агрономічну підготовку, грн.; $B_{ПП}$ – витрати на правову підготовку, грн.; $B_{КП}$ – витрати, пов'язані з кредитними позиками, грн.; B_{O3} – втрати, пов'язані із зобов'язаннями орендаря, грн.; $B_{УO}$ – втрачена вигода орендаря, грн.

В практичному вимірі середньозважений розмір збитків орендаря земель (Z_{O3}) по Сумській області становить 27,8 тис. грн. за 1 га сільгоспугідь, а середньозважені збитки власника земельних угідь (Z_{B3}) на сьогодні дорівнюють 29,5 тис. грн. за 1 га земель сільськогосподарського призначення.

У третьому розділі роботи «**Удосконалення еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві**» надано засади визначення оптимального строку оренди сільгоспугідь в умовах ринкового господарювання, обґрунтовано методичний підхід з визначення справедливої орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, а також запропоновано механізм економічного стимулювання суб'єктів орендних відносин у здійсненні заходів щодо збереження земельно-природного комплексу.

На підставі дослідження концептуальних засад зі встановлення оптимального строку оренди сільгоспугідь в умовах ринкового господарювання обґрунтовано, що серед *екологічних факторів*, які обумовлюють встановлення достатнього строку оренди, вибрано нормативи періодичності чергування сільгоспкультур у сівозміні, тривалість періоду повернення сільгоспкультури на попереднє місце вирощування та ефективна періодичність внесення добрив. Серед *економічних чинників* достатній строк оренди визначають: терміни повернення кредитних заощаджень, нормативна окупність вартості земельної ділянки та термін повернення інвестицій, спрямованих на придбання у власність землі. Доведено, що механізм визначення оптимального (економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на базі урахування терміну окупності капітальних вкладень, залучених на придбання у власність орендованих сільськогосподарських земельних ділянок (формула 4), є найбільш обґрунтованим. Виходячи з економічних вигод та можливостей землевласника та землекористувача, оптимальний для обох сторін земельно-орендних відносин строк оренди земельних угідь пропонується визначати за формулою:

$$T = \frac{Ц_{зд}}{(ОП_{ГА} - C_{П} \cdot Г_{O3}) \cdot П_{зд}}, \quad (4)$$

де: T – термін окупності інвестицій у викуп 1 га ріллі, роки; $Ц_{зд}$ – ймовірна ринкова вартість земельної ділянки, грн.; $ОП_{ГА}$ – річна оренда 1 га ріллі, грн./га; $C_{П}$ – річна ставка податку за

використання 1 га ріллі, коефіцієнт; G_{O3} – нормативна грошова оцінка 1 га ріллі, грн./га; $P_{зд}$ – площа земельної ділянки, га.

В дослідженні актуалізовано важливість визначення грошової вартості землі як основи для встановлення справедливої рентної плати за оренду землі. Справедлива орендна плата розглядається, наразі, як сума, згідно до якої може бути здійснений обмін певних активів згідно фактичного правочину між обізнаними, зацікавленими і незалежними сторонами – суб'єктами орендних відносин. У такому разі розмір справедливої орендної плати є ринковою вартістю права користування об'єктом такого земельного права.

За вирахування розміру очікуваного сукупного доходу від передачі в оренду землі її власником, за робочу гіпотезу було прийнято припущення, що такий дохід складається із земельного податку і річного операційного доходу (орендна плата), та не може бути меншим від того доходу, який власник цієї земельної ділянки міг би отримати за відсотковим депозитом в банку у випадку його оформлення на суму, яка є ціннісним еквівалентом грошової вартості земельної ділянки. Формула для визначення орендної плати відповідно з очікуваннями власника сільгоспугідь матиме наведений нижче вигляд (формула 5), а значення щорічної орендної плати будуть відповідати даним табл. 4.

$$OP_{ca} = G_{O3} \cdot (C_{зп} + I_{дс}), \quad (5)$$

де: OP_{ca} – орендна плата за 1 га земель, грн.; G_{O3} – нормативна грошова оцінка 1 га, грн.; $C_{зп}$ – ставка земельного податку за 1 га, коефіцієнт; $I_{дс}$ – індекс ставки за депозитом фізичних осіб, коефіцієнт.

Таблиця 4

Орієнтовні розрахункові показники усередненої річної орендної плати в Україні за 1 га сільськогосподарських угідь в 2012, 2013 та 2015 роках

Роки	Нормативна грошова оцінка, грн.	Орендна плата, вирахувана за формулою 5, грн.			
		рілля, сіножаті, пасовища		багаторічні насадження	
		% річних	значення	% річних	значення
2012	20635,02	8,30 (8,20+0,1)	1712,71	8,23 (8,20+0,03)	1698,26
2013	20635,02	7,98 (7,88+0,1)	1646,67	7,91 (7,88+0,03)	1632,23
2015	25773,14	9,94 (6,94+3,0)	2561,85	9,94 (6,94+3,0)	2561,85
Середня орендна плата за приватні сільгоспугіддя: 2012 р. – 539,0 грн., 2013 р. – 563,5 грн.					

Номінальне значення орендної плати за землю, визначене за формула 5, може бути скореговане на інтегральний показник ($K_{п}$) для різних природно-кліматичних зон із встановленням поправок екологічного характеру, які не були враховані при проведенні масової нормативної грошової оцінки сільгоспугідь (G_{O3}).

Отже, враховуючи очікування власників землі, формула для визначення річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь має вигляд:

$$OP_{ca(i)} = \frac{G_{O3(i)} \cdot (C_{зп(i)} + I_{дс(i)})}{100} \cdot K_{I(i)} \cdot K_{п(i)}, \quad (6)$$

де: OP_{ca} – орендна плата за 1 га сільгоспугідь в i -му році, грн.; G_{O3} – нормативна грошова оцінка 1 га в i -у році, грн.; $C_{зп}$ – ставка земельного податку за 1 га в i -у році, коефіцієнт; $I_{дс}$ – індекс ставки за депозитом фізичних осіб в i -у році, коефіцієнт; K_I – поправка на індекс споживчих цін: коефіцієнт індексації за i -й рік, коефіцієнт; $K_{п}$ – поправочний коефіцієнт за i -й рік, коефіцієнт.

Інтегральний показник регіональних відмінностей екологічного стану земель (K_{II}) враховує визначені за результатами кореляційно-регресійного аналізу поправочні коефіцієнти на еродованість земельних угідь (P_{E3}), ухил земель (P_{V3}), деградацію родючого шару ґрунту (P_{DG}), внесення добрив (P_{BD}) і визначається за формулою:

$$K_{II} = P_{E3} \cdot P_{V3} \cdot P_{DG} \cdot P_{BD}, \quad (7)$$

Визначено, що згідно до економічної справедливості відносно орендарів сільгоспугідь, які господарюють за різних природних та фінансових умов, грошова вартість одиниці земельних угідь може бути визначена на базі експертної грошової оцінки конкретної земельної ділянки (формула 8) за умови, що така оцінка має ринкову складову для обрахування розміру орендної плати з позиції виробничих можливостей орендарів сільгоспугідь (табл. 5).

Розмір орендної плати за 1 га угідь, визначений як добуток оціночної вартості земельної ділянки та ставки капіталізації, визначається за формулою:

$$OP = C_{ap} \cdot C_k = D_p \cdot \left(1 - \frac{1}{(1 + C_k)^t} \right), \quad (8)$$

де: OP – орендна плата за 1 га сільськогосподарських угідь, *грн.*, C_{ap} – вартість земельної ділянки, наданої в оренду, *грн.*, D_p – рентний дохід орендаря, *грн.*, C_k – ставка капіталізації, *десятькова дріб*, t – термін дії договору оренди, *роки*.

Таблиця 5

Приклади визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь на основі експертної грошової оцінки землі

Інформаційні джерела: статистичні дані, фінансова звітність	Розмір орендної плати, <i>грн.</i>	
	визначений	існуючий
Визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь із застосування прямої капіталізації рентного доходу		
Добуток $C_{зд}$ та $C_{оп(к)}$ (3,97%) ($C_{кII}$ визначається за попередніми даними):		
Краснопільський р-н, Запільська с/р	702,8	718,6
Краснопільський р-н, Малорибицька с/р	704,7	718,6
Кролевецький р-н, Тулиголівська с/р	466,5	403,4
Лебединський р-н, Токарівська с/р	646,6	633,4
Сумський р-н, В.Сироватська с/р Степанівська с/р	664,7 701,7	711,6 711,6
Визначення розміру річної орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь із застосування непрямої капіталізації рентного доходу		
Усереднене значення ($t = 25$ років / 45 років)	841,8 / 949,4	

Система орендних відносин з визначення справедливої орендної плати має представляти стартову вартісну величину для подальшого обговорення між суб'єктами орендних відносин. Остаточна договірна вартість оренди певної земельної ділянки визначається як компроміс між очікуваннями власника земельної ділянки та виробничо-фінансовими можливостями орендаря сільгоспугідь.

Запропоновано під інтегруванням ринкового механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів оренди в загальну схему управління земельними ресурсами розуміти організаційну модель, у якій реалізується принцип добровільного еколого-економічного заохочення власників і орендарів землі у заходах природоохоронного характеру з отриманням майбутніх дивідендів завдяки зменшенню рівня деградації земель, відновленню продуктивних властивостей ґрунтів, підвищенню урожайності сільгоспкультур та задоволення екологічних інтересів всього суспільства (рис. 1).

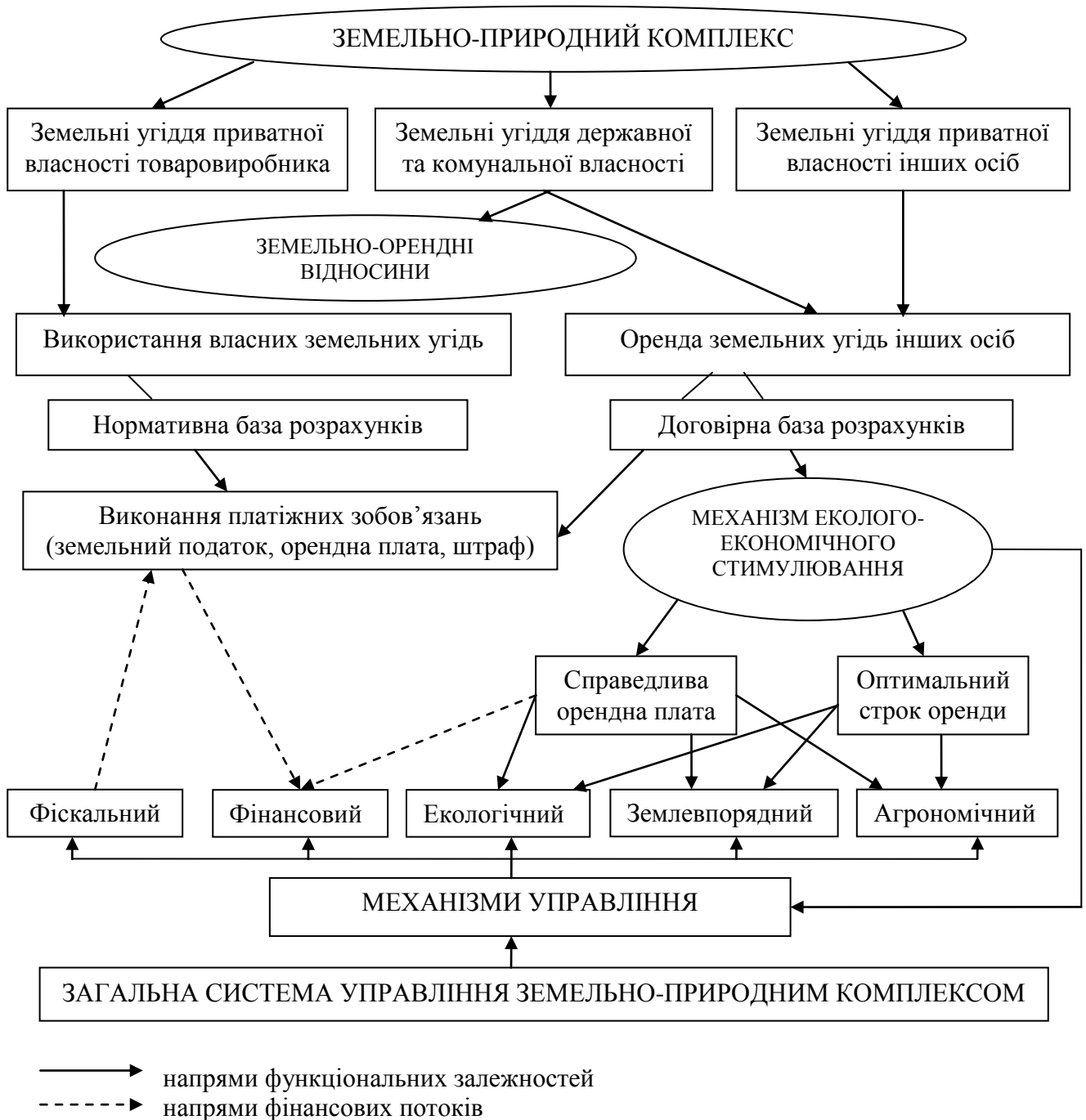


Рис. 1. Модель інтегрування механізму економічного стимулювання суб'єктів орендних відносин в загальну систему управління земельно-орендними відносинами в сільськогосподарському виробництві

Визначено, що в площині узгодження величини річної орендної плати за 1 га сільгоспугідь, обумовлена процедура обґрунтування підсумкового рішення з боку суб'єктів орендних відносин має передбачати застосування принципу розумної обережності, за яким в обставинах недостатнього інформаційного забезпечення та при відсутності мотивованого обґрунтування вартісного результату, слід приймати песимістичні значення встановлюваного показника.

Беручи до уваги придатність методичних підходів враховувати ціноутворюючі фактори, мотиваційну відповідність заданій меті та кількість зроблених припущень, можна вважати, що вартість оренди ФГ «Світанок», вирахована на основі експертної грошової оцінки, є найбільш вірогідною і дорівнює 826,9 грн. (табл. 6).

Таблиця 6

Приклад узгодження розміру річної орендної плати за 1 га земельних угідь, взятих в оренду у громадян фермерським господарством «Світанок»

Методичний підхід	Вартість оренди	Одиниця виміру
Статаналіз: середня орендна плата по країні (2014 р.)	539,2	грн.
Статаналіз: середня орендна плата по області (2014 р.)	577,1	грн.
Статаналіз: середня орендна плата по району (2014 р.)	690,4	грн.
Середньозважена орендна плата по СФГ «Світанок»	719,1	грн.
Орендна плата, вирахована за нормативною оцінкою	1778,0	грн.
Розрахункова орендна плата за експертною оцінкою	826,9	грн.
<i>Вартісний діапазон орендної плати</i>	826-1778	грн.

Таким чином, проведені дослідження свідчать, що методичні та методологічні засади формування ринкових земельно-орендних домовленостей на основі еколого-економічного управління такими відносинами і визначення ефективних механізмів, методик та прийомів щодо встановлення окремих складових земельних відносин у сільськогосподарському виробництві потребують подальшого вивчення, розвитку та удосконалення, що обумовлено як динамічними змінами в організаційно-правовій системі землекористування, так і необхідністю відтворення та охорони регіональних земельно-природних комплексів України.

ВИСНОВКИ

У дисертаційному дослідженні наведено теоретичне узагальнення і прикладне вирішення наукового завдання відносно обґрунтування методологічних підходів до оптимізації існуючих еколого-економічних обмежень розвитку земельно-орендних відносин для забезпечення відтворення та охорони земельно-природного комплексу в сільськогосподарському виробництві. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки та пропозиції:

1. В ході дослідження визначено, що серед основних напрямів вдосконалення системи управління земельно-орендними відносинами сільгоспвиробників має бути передбачено пошук важелів з оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку сільськогосподарського виробництва завдяки впровадженню ринкового механізму економічного стимулювання суб'єктів оренди за мети збереження, відтворення та ефективного використання сільгоспугідь в природно-просторових системах.

2. Аргументовано, що існуюча нормативно-правова база землекористування в сільському господарстві (зокрема, на умовах оренди земельних угідь) сприятиме розвитку земельних відносин в сільськогосподарському виробництві тільки за умов, коли суб'єкти господарювання одночасно з підвищенням інтенсивності виробництва будуть зацікавлені у відтворенні та збереженні природного потенціалу земель.

3. З'ясовано, що серед економічних регуляторів, які регламентують процес сільськогосподарського виробництва, найбільший вплив на формування розміру орендної плати мають показники грошової оцінки земельних ділянок та терміну оренди сільськогосподарських угідь.

4. Розроблено механізм оптимізації еколого-економічних обмежень з метою підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель, сутність якого полягає у коригуванні нормативної грошової оцінки землі із застосуванням, розподілених згідно до природно-кліматичних зон, факторів: еродованість земель, рівень деградації, ухил рельєфу, норми винесення добрив, що забезпечує еколого зорієнтований підхід до оренди земель сільськогосподарського призначення із різними якісними властивостями в різних природно-кліматичних умовах.

5. Запроваджено науково-методичний підхід до визначення розмірів оренди за сільгоспугіддя, який базується на їх диференціації у відповідності до правового статусу суб'єктів оренди землі та урахування покладених на одного з них витрат із здійснення заходів по збереженню і відновленню якісних властивостей угідь.

6. Сформульовано підходи до визначення оптимального строку оренди сільгоспугідь в умовах ринкового господарювання. Обґрунтовано, що серед екологічних регуляторів, які визначають тривалість оптимального строку оренди сільгоспугідь, найвпливовішими є: терміни періодичності чергування сільгоспкультур у сівозміні, тривалість періоду повернення сільгоспкультури на попереднє місце вирощування та ефективна періодичність внесення добрив. Серед економічних чинників достатній строк оренди визначають: терміни повернення кредитних заощаджень, нормативна окупність вартості земельної ділянки та термін повернення інвестицій, спрямованих на придбання у власність землі. Доведено, що механізм визначення оптимального (економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на базі урахування терміну окупності капітальних вкладень, залучених на придбання у власність орендованих сільгоспугідь, є найбільш обґрунтованим та таким, що дозволяє встановити баланс між інтересами землевласників та землекористувачів відносно отримання рентного доходу та раціонального використання і охорони земель.

Відповідно до результатів досліджень доведено, що механізм встановлення оптимального (економічно виправданого) строку оренди сільгоспугідь на основі урахування терміну окупності капітальних вкладень, спрямованих на придбання у власність орендованих сільськогосподарських угідь, видається доволі виваженим та достовірним і дорівнює інтервалу 25-45 років.

7. Встановлено, що існуючі підходи до визначення втрат, завданих власникам і користувачам сільгоспугідь, є на сьогодні недосконалими, а розрахункові методичні розробки стосуються, насамперед, земель державної та комунальної) власності і не можуть бути задіяними в судових спорах між громадянами (юридичними особами) як приватними власниками чи користувачами земель. За результатами дослідження

розроблені методичні підходи до визначення розмірів еколого-економічних збитків у разі втрати чи погіршення властивостей сільськогосподарських угідь окремо для землевласників та землекористувачів. Запропоновані підходи мають різну структуру та враховують витрати на юридичний супровід за передачі земель у користування, витрати на розробку землевпорядної документації, втрати у випадках невиконання зобов'язань перед третьою стороною, втрачену вигоду, додаткові операційні втрати, втрати у разі недоотримання врожаю, витрати через кредитні позики.

В практичному вимірі середньозважений розмір збитків орендарів земель по Сумській області дорівнює 27,8 тис. грн. за 1 га сільгоспугідь, а середньозважені збитки власників земельних угідь в 2014 році становили 29,5 тис. грн. за 1 га земель сільськогосподарського призначення.

8. Обґрунтовано важливість визначення реальної вартості земельних угідь на ринку землі та земельно-орендних відносин як вартісної бази для визначення справедливої орендної плати. Структурно-логічна сутність поняття «справедлива орендна плата» за землю трактується як грошова сума на відкритому ринку прав оренди, за яку міг би відбутися обмін активами за умови комерційної угоди між зацікавленими сторонами, коли і продавець (власник землі), і покупець (орендар) володіють усією необхідною інформацією, діють добровільно та заінтересовані у відтворенні продуктивних якостей землі.

Визначено, що система орендних відносин із встановленням справедливої орендної плати має передбачати формування цінового діапазону для добровільних домовленостей суб'єктів орендних відносин. Остаточна договірна вартість оренди землі визначається як компроміс між очікуваннями власника земельної ділянки і виробничо-фінансовими можливостями орендаря сільгоспугідь.

9. Надано науково-методичний підхід до формування еколого-економічного механізму стимулювання суб'єктів земельно-орендних відносин, який передбачає урахування економічних інтересів кожного із суб'єктів оренди землі і екологічних інтересів суспільства, що удосконалює екологобезпечне використання та охорону сільгоспугідь й підвищує результативність господарських рішень.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Підрозділи монографій

1. Макарова В.В. Удосконалення методичних підходів до визначення орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення / В.В. Макарова // Перспективи розвитку ресурсного потенціалу аграрних формувань за умов економічних трансформацій: [колективна монографія] / за заг. ред. Н.І. Строченко, С.І. Терещенко. – Суми: Видавництво СНАУ, 2015. – С. 138-157. (*внесок здобувача: запропоновано методичний підхід до визначення орендної плати за сільськогосподарські угіддя – 0,8 д.а.*)

Статті у наукових фахових виданнях України

2. Макарова В.В. Становлення ринку землі як необхідна умова існування приватної власності на землю / В.В. Макарова // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка та менеджмент. – 2008. – № 7/2 (30). – С. 23-28 (0,3 д.а.).

3. Макарова В.В. Власність на землю як елемент управління земельними відносинами підприємств / В.В. Макарова // Управління розвитком. – 2008. – № 17. – С. 108-110 (0,3 д.а.).

4. Макарова В.В. Орендні відносини підприємств в умовах ринкового господарювання / В.В. Макарова // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка та менеджмент. – 2010. – № 5/1 (39). – С. 34-40 (0,3 д.а.).

5. Макарова В.В. Сутність механізму управління земельними відносинами підприємств в умовах ринкового господарювання / В.В. Макарова // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка та менеджмент. – 2010. – № 9/2 (44). – С. 191-196 (0,3 д.а.).

6. Макарова В.В. Методи діагностики механізму керування земельними відносинами підприємств в умовах ринкової нестабільності / В.В. Макарова // Регіональна бізнес-економіка та управління. – 2011. – № 2 (30). – С. 116-122 (0,4 д.а.).

7. Макарова В.В. Організаційно-правові засади регулювання земельних відносин / В. Макарова // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. Серія: Економічні науки. – 2011. – № 3. – С. 207-215 (0,4 д.а.).

8. Макарова В.В. Ефективність використання земельних угідь сільськогосподарськими підприємствами / В.В. Макарова // Економічний простір. – 2011. – № 52/1. – С. 284-290 (0,3 д.а.).

9. Макарова В.В. Моделювання процесів розвитку земельних відносин в сільськогосподарському виробництві / В.В. Макарова // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Фінанси і кредит. – 2011. – № 2. – С. 21-32 (0,5 д.а.).

Статті у наукових періодичних виданнях інших держав

10. Макарова В.В. Сущность механизма экономической заинтересованности субъектов земельных арендных отношений в Украине // Научный журнал «Молодой учёный» (Российская Федерация). – 2014. – № 5 (64). – С. 285-289 (0,2 д.а.).

Статті в інших наукових виданнях України

11. Макарова В.В. Методические особенности оценки частичных прав на землю / В.В. Макарова, Б.А. Семененко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д.: ПГАСА, 2013. – №7. – С. 37-47 (0,4 д.а.). (внесок здобувача: запропоновано методичний підхід до оцінки права оренди земельної ділянки, що базується на врахуванні тривалості періоду отримання доходу від земельної ділянки – 0,8 д.а.).

Матеріали науково-практичних конференцій

12. Макарова В.В. Власність на землю як елемент управління земельними відносинами підприємств / В.В. Макарова // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми розвитку обліку, аудиту, фінансів і менеджменту в агропромисловому виробництві України» (20-21 листопада 2008 р.). – Харків: РВВ ХНАУ ім. В.В. Докучаєва, 2008. – С. 112-114 (0,12 д.а.).

13. Макарова В.В. Іпотека як джерело залучення довгострокових кредитів в сільське господарство / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ (8-25 квітня 2008 р.). – Суми: Видавництво «Довкілля», 2008. – В 3т. / Т.1. – С. 223-224 (0,12 д.а.).

14. Макарова В.В. Управління земельними відносинами в умовах реформування земельного ринку / В.В. Макарова // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Аграрний форум – 2008» (15-18 жовтня 2008 р.). – Суми: ВТД «Університетська книга», 2008. – С. 167 (0,04 д.а.).

15. Макарова В.В. Зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.В. Макарова // Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Динаміка наукових досліджень – 2009» (7-15 липня 2009 р.). – Ч.4. Економічні науки. Економіка сільського господарства – Польща: Наука і студія, 2009. – С. 5-8 (0,17 д.а.).

16. Макарова В.В. Земельна ділянка як об'єкт земельних торгів на аукціоні / В.В. Макарова // Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Наука: теорія і практика – 2009» (7-15 серпня 2009 р.). – Ч. 2. Економічні науки. – Польща: Видавництво «Наука і студія», 2009. – С. 14-16 (0,12 д.а.).

17. Макарова В.В. Основні напрямки ефективного використання та охорони земель Сумської області / В.В. Макарова // Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Провідні наукові розробки – 2009» (27 серпня – 5 вересня 2009 р.). – Ч. 2. Економічні науки. Економіка сільського господарства. – Чехія: Видавництво «Освіта та наука», 2009. – С. 3-5 (0,17 д.а.);

18. Макарова В.В. Аналіз сучасного стану ринку сільськогосподарських товарів Сумської області / В.В. Макарова // Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Науковий потенціал світу – 2009» (17 – 25 вересня 2009 р.). – Т. 3. Економічні науки. Державна адміністрація. Політика. Філософія. – Болгарія: Видавництво «Бял ГРАД-БГ» ООД, 2009. – С. 3-5 (0,17 д.а.).

19. Макарова В.В. Діагностика управління земельними відносинами підприємств в умовах ринкової нестабільності / В.В. Макарова // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 10-річчю факультету аграрного менеджменту «Розвиток агробізнесу в Україні: проблеми, пріоритети, перспективи» (25-27 березня 2010 р.). – Житомир: Вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2010. – С. 33-35 (0,12 д.а.).

20. Макарова В.В. Земельні аукціони як складова ринкової економіки / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ (28-29 жовтня 2010 р.). – Суми: Видавництво «Довкілля», 2010. – С. 205-206 (0,08 д.а.).

21. Макарова В.В. Кластерний аналіз як напрям підвищення ефективності використання земельних угідь сільськогосподарськими підприємствами / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів СНАУ (20-29 квітня 2011 р.) – Суми. –Т.1. – 2011. – С.370 (0,04 д.а.).

22. Макарова В.В. Оцінка відтворення родючості земель / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів СНАУ (15-19 квітня 2013 р.) – Том I. – СНАУ, 2013. – С. 256 (0,04д.а.).

23. Макарова В.В. Екологізація земельних відносин в сільськогосподарському виробництві / В.В. Макарова // Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Конкурентоспроможність економіки України: теорії, моделі, механізми» (25-26 січня 2013 р.). – Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2013. – С.141-143 (0,12 д.а.).

24. Макарова В.В. Проблеми розвитку сучасних орендних відносин в сільськогосподарському виробництві / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів СНАУ (14-18 квітня 2014 р.) – Т. I. – СНАУ, 2014. – С. 208 (0,04 д.а.).

25. Макарова В.В. Аналіз впливу еколого-економічних показників на формування земельно-орендних відносин / В.В. Макарова // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю «Глобальні виклики розвитку обліку, економіки та фінансів національних підприємств» (м. Миколаїв, 3-4 квітня 2015 р.). – Миколаїв: ММІРЛ ВНЗ «Університет «Україна», 2015. – С. 62-66 (0,2 д.а.).

26. Макарова В.В. Аналіз розвитку системи земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві / В.В. Макарова // Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ (20-24 квітня 2015 р.). - Том I. – СНАУ, 2015. – С. 45 (0,04 д.а.).

АНОТАЦІЯ

Макарова В.В. Еколого-економічні обмеження розвитку земельно-орендних відносин в сільськогосподарському виробництві. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.06 – економіка природокористування та охорони навколишнього середовища. – Сумський державний університет, Суми, 2015.

У дисертаційній роботі розроблено науково-методологічні засади оптимізації еколого-економічних обмежень розвитку земельно-орендних відносин для охорони і збереження земельних угідь в сільськогосподарському виробництві. Проаналізовано структуру та стан формування земельно-орендних відносин в земельно-природних регіональних комплексах.

Запропоновано науково-обґрунтовані шляхи інтегрування механізму еколого-економічної зацікавленості суб'єктів орендних відносин в систему управління земельними відносинами сільськогосподарських виробників.

Обумовлено запровадження механізму визначення орендної плати в діапазоні цінової маржі, де верхнє значення вираховується за нормативною вартісною базою, а нижнє відповідає ринковим засадам експертної грошової оцінки.

Удосконалено методичні підходи до визначення розмірів збитків, понесених землевласниками та орендарями приватних сільгоспугідь, у разі їх пошкодження або відчуження на соціально-значущі потреби.

Ключові слова: земельно-орендні відносини, земельно-природний комплекс, механізм еколого-економічної зацікавленості, строк оренди, грошова оцінка земель, орендна плата, цінова маржа, заподіяна шкода, розмір збитків.

АННОТАЦИЯ

Макарова В.В. Эколого-экономические ограничения развития земельно-арендных отношений в сельскохозяйственном производстве. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 – экономика природопользования и охраны окружающей среды. – Сумский государственный университет, Сумы, 2015.

Диссертационная работа посвящена разработке теоретико-методологических подходов и практических рекомендаций в направлении оптимизации регуляторов эколого-экономического характера, ограничивающих развитие земельно-арендных отношений сельскохозяйственных производителей, с целью сбережения, охраны и восстановления земельных ресурсов. Исследовано текущее состояние земельно-арендных отношений в сельском хозяйстве.

Предложены научно-обоснованные пути интегрирования механизма эколого-экономической заинтересованности собственников земельных угодий и арендаторов земли в общую схему управления земельными отношениями сельскохозяйственных производителей. Установлено, что существующая фискальная система контроля использования земельных ресурсов выполняет исключительно задачу по сбору налогов, не заинтересовывая пользователей в сохранении продуктивных свойств земли. Предложен механизм эколого-экономических регуляторов, касающихся финансовых ожиданий каждой из сторон земельно-арендных договоренностей.

Проведен комплексный анализ исчисления размера годовой арендной платы и предложено использование эколого-экономического механизма, в рамках которого размер аренды будет оговариваться ее субъектами с учётом ценовой маржи, где верхнее значение будет определено на базе нормативной денежной оценки в соответствии с ожиданиями собственника земельного участка, а нижнее - будет отвечать рыночной базе экспертной денежной оценки земли с учетом реальных производственных возможностей арендатора земельных угодий.

Усовершенствовано понятие «справедливая арендная плата», которое стоит понимать как денежную сумму на сформированном рынке аренды земли, за которую мог бы произойти обмен активом в условиях коммерческого договора между субъектами арендных правоотношений, когда и продавец, и покупатель владеют необходимой информацией, действуют добровольно и рационально.

Сформулированы практические подходы к установлению срока аренды земель в сельском хозяйстве через сопоставление ожиданий максимально высокой ренты со стороны собственников и реальных производственных возможностей арендаторов сельхозугодий. Выявлено, что среди экологических факторов, которые определяют срок аренды, наибольшее влияние оказывают нормы периодичности чередования культур в севообороте, продолжительность периода возвращения культур на прежнее место выращивания, нормированная периодичность внесения удобрений. Среди экономических факторов отмечены: длительность кредитования, нормативная окупаемость стоимости земельного участка, сроки возвращения инвестиций, направленных на выкуп арендованных земельных угодий.

Усовершенствованы методические подходы к определению размера убытков в случаях причинения вреда земельным участкам с последующим ухудшением их качественных показателей, повреждением грунтового покрова, отчуждением земли для социально-значимых потребностей. Предложены формулы для расчета ущерба, понесенного частным собственником – владельцем земельного пая, и исчисления размера утерянной выгоды для арендатора такого земельного участка.

Ключевые слова: земельно-арендные отношения, срок аренды, арендная плата, земельно-природный комплекс, денежная оценка земли, ценовая маржа, механизм эколого-экономической заинтересованности, нанесенный вред, размер убытка.

ANNOTATION

Makarova V.V. Ecological and economic constraints of development the land-lease relations in agricultural production. - Manuscript.

Thesis on competition of scientific degree of the Candidate of economic science on specialty 08.00.06 – economy of nature management and environment protection. – Sumy State University, Sumy, 2015.

Scientific and methodological principles of optimization ecological and economic constraints of land-lease relations for the protection and preservation of lands in agricultural production have been proposed in the dissertation work. The structure and condition of formation land lease relations in the land and natural regional complexes were analyzed.

Scientific and justified ways to integrate mechanism of ecologic and economic interest of entities rental agreements in land relations management by agricultural producers were identified in the dissertation work.

Substantiated implementation of mechanism for determining the rental price in the range margin where the upper value calculated at a cost regulatory framework and the lower conforms to the principles of expert monetary valuation.

Methodological approaches to determination of losses incurred by landowners and leaseholders of private agricultural lands in case of their damage or alienation of the important social needs have been improved.

Keywords: land-lease relations, land and natural complex, mechanism of ecological and economic interest, term of lease, monetary land valuation, rent price, margin, inflicted damage, amount of losses.

Підписано до друку 21.12.2015 р.

Формат 60x90/16. Ум. друк. арк. 1,1. Обл.-вид. арк. 0,9. Тираж 100 пр. Зам. № __

Видавець і виготовлювач

Сумський державний університет

вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №3062 від 17.12.2007.